## LE GUIDE DE L'INVESTISSEUR LIBRE

- L'investissement clé en main -











Par Mickaël Zonta & Manuel Ravier

## **SOMMAIRE**

- P3. Préambule
- P4. Le marché immobilier en 2022
- P6. Les méthodes d'investissement en immobilier
- P15. La rénovation
- P17. L'ameublement
- P19. La mise en location
- P20. Notre concept, le groupe investissement-locatif
- P21. Le marché immobilier à Paris
- P22. Le marché immobilier à Lyon
- P23. Le marché immobilier à Bordeaux
- P24. Le marché immobilier à Marseille
- P25. Le marché immobilier à Rennes
- P26. Le marché immobilier à Nantes
- P27. Le marché immobilier à Toulouse
- P28. Notre implantation en France
- P30. Conclusion



## **PRÉAMBULE**



Cher investisseur.

Merci pour l'intérêt que vous portez à Investissement-locatif.com.

Si vous lisez cet ebook, c'est sans doute que vous avez déjà conscience que l'immobilier est un moyen fabuleux pour vous constituer ou développer un patrimoine et créer des revenus passifs, et donc des revenus qui ne sont pas tirés directement du travail.

Mais l'immobilier, c'est bien plus que ça. L'immobilier c'est une histoire de liberté.

L'immobilier, c'est une histoire d'amour pour les Français et c'est pour notre équipe une véritable passion. Notre activité de conseil en investissement locatif a commencé en 2012 presque par hasard. Du moins, un hasard mesuré. À cette période, je dirigeais une agence immobilière spécialisée dans la location meublée de petites surfaces à Paris. Des clients propriétaires et locataires m'ont fait la demande suivante :

« Je voudrais investir dans l'immobilier, mais les prix sont élevés. Je voudrais faire une bonne affaire, pouvez-vous m'aider ? »

## Ça a été le DÉCLIC!

J'ai donc commencé à chercher « des bonnes affaires » pour mon premier client, un professeur de finance qui possédait déjà plusieurs biens immobiliers en province. Mes recherches ont abouti sur un appartement de 40m² pour lequel i'ai proposé une restructuration complète.

Nous avons découpé cet appartement en un studio de 15m² et un T2 de 25m², avec l'objectif clair de bénéficier d'une meilleure rentabilité que ce que le marché parisien offrait à cette époque et répliquer cette manoeuvre sur 2 puis 3 projets, ect.

En 2014, certains clients nous ont pressé de créer un site internet, afin de faire découvrir nos services à leurs amis. C'est comme ça que nous avons lancé <u>www.investissement-locatif.com</u>. Ce site a pour but de partager nos conseils et notre passion, et aussi de vous faire découvrir notre expertise et les opérations que nous sommes capables de gérer, de A à Z.

#### Le succès a été immédiat!

Aujourd'hui en 2022, nous sommes présents dans plusieurs grandes agglomérations de France : Paris, lle de France, Lyon et sa région, Marseille, Lille et sa région, Bordeaux, Nantes, Rennes, Toulouse, Rouen, Metz, Nancy, Reims, Saint-Etienne, Grenoble, Montpellier, Orléans.



## LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022

**2019**: folie sur le marché, volume de transactions record avec 1.059.000 transactions et forte hausse du prix au m2.

Fin 2019: le HCSF (Haut Conseil à la Stabilité Financière) décide qu'il faut freiner le crédit immobilier pour éviter ce qu'ils jugent comme des dérives de la part des banques, et qui pourraient à terme fragiliser le système financier

**Début 2020 :** les banques me disent qu'elles ont de la latitude et qu'elles ne sont pas pressées de l'appliquer. Certaines commencent à resserrer gentiment les conditions d'octroi du crédit.

#### Covid 19 & Confinement #1:

Les choses se compliquent. Forcément faire des visites, des offres, et rester actif sur le marché est compliqué quand on est cloitré chez soi. Malgré le talent de nos collaborateurs, et des acteurs de l'immobilier en général, le marché est en suspens. Pendant le confinement nous avons beaucoup d'intérêt de la part des investisseurs qui continuent de se renseigner sur le marché, de prendre des rendez-vous à distance avec nos équipes.

## Fin du confinement #1:

Les volumes reprennent, et le marché reprend assez fort. En bourse, on parle de rebond technique, ici les acteurs s'interrogent sur le fait que ce soit un rattrapage des projets bloqués. Dans tous les cas l'intérêt est bien présent et nous réalisons de très beaux projets pour nos clients. Nous sommes sur les chiffres habituels d'un mois classique, avec une hausse de +10% en volume. Chez les agents immobiliers traditionnels, les chiffres sont excellents. Pas de crise de confiance donc.

Les prix au m2: contrairement à ce que certains espéraient, les prix ne sont pas orientés à la baisse. Nous constatons même une hausse des prix et de la pression à l'achat à Lyon, Marseille et Lille. A Paris les prix sont stables, mais restent très haut. Je découvre un article qui annonce en fanfare une baisse sur les prix parisiens, avec un prix passé de 12.000€ /m2 à 11.800€ / m2. Je n'appelle pas ça une baisse mais une consolidation à plat.

Au cours de l'été, le volume de transaction reprend, mais le marché reste perturbé par la situation mondiale. Bizarrement alors que beaucoup d'articles promettent l'apocalypse immobilière, la réalité est tout autre. Les prix montent encore. Et très fort!

Voici des données fi ables publiées fi n octobre 2020 par le site SeLoger. Sur un an, les prix augmentent de +9,30% à Lyon, +6,60% à Marseille, +7,80% à Toulouse, +6,60% à Bordeaux, et de +5,50% à Lille.

Et Paris dont tellement d'acteurs aimeraient entendre que le marché tousse ? À Paris, les prix au m2 par arrondissements évoluent différemment. La plupart sont en hausse sur un an, et 2 seulement (le 2ème arrondissement et le 6ème) sont annoncés en légère baisse.

Sur le terrain, nos chasseurs ne constatent pas de baisse à Paris, mais une relative stabilité. Après une hausse de 33% en 5 ans (données MeilleursAgents), on dirait que le marché reprend son souffle. La question que tout le monde se pose c'est donc... quelle est la suite logique ?

Tout devait dépendre de l'évolution de la crise sanitaire...



#### Confinement #2: le retour du Covid

Alors que les choses semblaient s'améliorer sur le front sanitaire, l'Europe voit une augmentation des personnes positives. Et la France devient le pays avec le plus grand nombre de cas, ce qui pousse notre Président à prendre les mesures que vous connaissez : d'abord un couvre-feu, puis le confinement volume 2.

On est en plein dedans... Mais est-ce vraiment un confinement? Quand on voit les rues parisiennes, on constate (sans jugement de valeur, ce n'est pas le sujet) qu'il est en tous cas très différent du premier.

La question qui est sur toutes les lèvres, et que vous vous posez probablement, c'est de connaître l'orientation du marché immobilier, que ce soit actuellement (même s'il est quand même très mou du fait de l'interdiction des visites) et surtout après le confinement.

Est-ce que les prix vont baisser ? Stagner ? Est-ce qu'ils vont monter ?

Pour répondre, je vais vous donner mon avis personnel. A ce stade je vous ai déjà décrit un marché immobilier aux volumes réduits, qui pâtit du climat ambiant mais surtout des difficultés liées au durcissement des conditions de crédit. Un marché qui est en baisse pour les volumes de ventes, mais avec des prix en hausse voire en très forte hausse selon les villes.

## Alors quelle est la suite?

Pour expliquer mon avis sur l'évolution future du marché, je vais partir des fondamentaux actuels. L'économie et son impact sur le marché immobilier. L'économie française est touchée en plein coeur.

Petits commerces, grandes surfaces, tourisme, restauration, culture aéronautique... j'ai des frissons en écrivant ces lignes. Une tendre pensée pour tous ces hommes et ces femmes qui travaillent dans ces industries et pour qui les temps sont durs. Soutenons les et donnons leur de l'énergie!

L'économie est touchée. Et même si j'ai une pleine confiance dans l'énergie et les forces vives de notre pays, certains secteurs sont sonnés et mettrons quelques mois / années à s'en remettre. Mon avis est que beaucoup vont fermer... pour rouvrir. La nature a horreur du vide, et la France est un pays dans lequel la faillite (de bonne foi) est autorisée. Donc je n'ai aucune inquiétude à moyen terme, mais à court terme les choses se compliquent.

Comme à chaque crise, les familles les plus populaires sont les plus touchées, et le logement social s'inquiète à ce titre des conséquences de la crise. Cela pourrait faire l'objet d'un article à part entière. Dans le privé, l'impact est globalement amorti par les mécanismes de protection qui existent en France. Le gouvernement a investi pour sauvegarder le maximum d'emplois avec notamment un généreux dispositif de chômage partiel, ainsi que des prêts garantis et un fond de solidarité. Cela ne suffira pas, mais ça va aider à amortir le choc... au prix d'une explosion de l'endettement public et privé.

#### Effet sur le marché immobilier?

Moins de ménages seront solvables, ce qui peut entrainer une baisse de la demande sur le marché, à suivre en fonction de l'évolution de la crise et de la reprise future.

#### » Orientation du marché à la baisse



## LES MÉTHODES D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER

## 1. La méthode classique, moins rentable qu'avant

La méthode dite classique en immobilier, consiste à acheter un bien immobilier et le louer nu. Il s'agit d'une méthode employée par les générations antérieures, et aujourd'hui révolue. C'est l'exemple type de nos parents qui n'utilisaient que ce schéma. Ainsi, de générations en générations, l'investissement immobilier était « réservé » aux personnes gagnant bien leur vie ou aux professionnels de l'immobilier. Ce n'était pas un sujet accessible à tous, alors que désormais, la notion d'indépendance financière est largement diffusée.

En outre, cette méthode fonctionnait de la façon suivante : un investisseur désireux de se constituer un patrimoine partait à la recherche d'un bien. La plupart du temps, il le choisissait dans le même quartier, sans avoir à faire de rénovation ou d'ameublement. Ce sentiment de « contrôle » sur un investissement de ce type faisait que nos parents réfléchissaient plus par proximité et sécurité que par rentabilité.

Une fois le logement ciblé, l'investisseur faisait une offre d'achat pour ensuite aller voir le notaire, afin d'établir un compromis de vente. Lorsque l'acte de vente était rédigé, l'investisseur obtenait son bien. À noter que lors de l'acquisition, les travaux, l'aménagement et le régime fiscal n'étaient pas la préoccupation du propriétaire. Et pourtant, les loyers perçus au titre d'un logement non meublé sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers :

- Selon le régime du micro-foncier (si vos loyers sont inférieurs à 15 000 € par an) : vos revenus fonciers sont imposables et déterminés par le service des impôts qui va appliquer un abattement forfaitaire à hauteur de 30 % sur le montant de vos loyers déclarés. En contrepartie, vous ne pouvez déduire aucune charge, ni constater de déficit foncier.
- Selon le régime réel (si vos loyers sont supérieurs à 15 000 € par an) : vos revenus fonciers imposables seront obtenus par la différence entre vos loyers et vos charges réellement supportées. Les déficits fonciers résultant de dépenses déductibles des revenus fonciers (autres que les intérêts d'emprunt) s'imputent sur votre revenu global dans la limite de 10 700 € par an. Si un déficit subsiste, vous pourrez le déduire de vos revenus locatifs des dix années suivantes.

De plus, les intérêts d'emprunt viennent en déduction des loyers, mais ne peuvent pas venir en déduction du revenu global. Ainsi, la fraction des déficits fonciers qui provient des intérêts d'emprunt ne peut s'imputer que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Enfin, l'option pour le régime réel s'applique à l'ensemble des logements que vous louez et sera valable pour une période de 3 ans pendant laquelle vous ne pouvez pas changer d'avis. Toutes ces législations fiscales en font un système daté, qui ne correspond plus au marché immobilier actuel. Il existe dorénavant de nouvelles façons de se développer un patrimoine immobilier afin d'acquérir son indépendance financière et s'enrichir personnellement.



## 2. La méthode pour gagner de l'argent avec l'immobilier

Si vous désirez gagner de l'argent en immobilier, il faut que vous vous mettiez à penser comme un investisseur intelligent qui connait le domaine dans lequel il souhaite investir.

Au vu de la conjoncture économique actuelle, l'acquisition de connaissances techniques dans l'immobilier et de la fiscalité seront indispensables pour convaincre les banques. Ainsi, vous éviterez certains « pièges » ou « erreurs » qui arrivent aux investisseurs qui se lancent dans l'immobilier sans en maitriser le sujet.

Si vous n'avez pas le temps, ni la motivation de développer ces connaissances, vous pouvez très bien déléguer cette tâche à une agence d'investissement en immobilier comme Investissement-locatif.com, qui accompagne des centaines d'investisseurs chaque année dans leur développement de patrimoine, partout en France.

Ainsi, il existe aujourd'hui différentes techniques pour gagner de l'argent en immobilier. Tout d'abord, il faut une certaine maîtrise de la fiscalité car vous pourriez perdre de l'argent, même sur une opération rentable, à cause de vos lacunes. La fiscalité en immobilier étant assez complexe, nous vous invitons à télécharger notre guide spécial sur la fiscalité immobilière qui reprend toutes les formes fiscales sur l'immobilier.

L'immobilier est un des rares moyens d'acquérir une indépendance financière, mais pour l'atteindre, il vous faudra faire des investissements de manière raisonnée et prendre des précautions. L'investisseur intelligent d'aujourd'hui est celui qui connaît les « faiblesses » du système et arrive à les tirer à son avantage. En outre, si vous vous lancez dans l'investissement locatif à forte rentabilité, il va falloir que vous cibliez les biens dans lesquels vous souhaitez investir.

Nous vous conseillons fortement de cibler des biens décotés qui demandent de la rénovation. L'intérêt de ce type de bien est qu'ils sont souvent moins chers que les biens en neuf et ils vous permettront de repartir sur des bases saines. Un bien refait à neuf aura, par la suite, une belle côte sur le marché. La demande locative s'en trouvera renforcée et vous pourrez louer le bien plus cher que si vous n'aviez pas fait de travaux.

En fonction du régime fiscal choisi, vous aurez la possibilité de défiscaliser le montant des travaux, et d'être exonéré d'impôts.

Pour résumer, l'investisseur intelligent qui veut réussir à se construire un patrimoine immobilier conséquent est un investisseur qui doit :

- acheter des biens décotés pour ensuite les rénover en faisant des travaux et du home staging, dans l'optique de louer son bien plus cher que les prix du marché,
- avoir des connaissances en fiscalité pour choisir le régime fiscal le plus adapté à son projet.

Il existe une multitude de façons de présenter votre bien sur le marché. Nous nous concentrerons sur les méthodes que nous employons, à savoir la location de longue durée en meublée, la colocation et la location courte durée.



## LA LOCATION COURTE DURÉE

La location de courte durée est un choix intéressant car son rendement peut être élevé, mais elle peut aussi apporter des complications. Elle doit être parfaitement maîtrisée pour être rentable et nécessite de porter une attention particulière aux points suivants :

- Elle est interdite par la Mairie de Paris, qui fait la chasse aux bailleurs de location courte durée. Elle a déjà fait l'objet de plusieurs amendes et d'une cellule destinée à identifier les bailleurs en faute sur les sites de courte durée, en 2015. Elle est le plus souvent interdite sur les règlements de copropriété, car les visiteurs sont susceptibles de causer des nuisances.
- Elle coûte cher en check in/check out, en frais de nettoyage et en frais de gestion si vous passez par une société spécialisée. Si vous le faites vous-même, cela vous consommera du temps. D'autant que les visiteurs sont bien souvent en retard (avion ou taxi). Au final, ce temps passé pourrait être mieux investi ailleurs.
- Les périodes de vacances locatives font chuter la rentabilité du bien. C'est d'autant plus vrai qu'énormément de bailleurs se sont référencés sur AirBnB ces 2 dernières années, faisant chuter les prix.
- Dans certaines communes, il existe une durée totale pour la location de votre résidence principale (ou d'une partie de celle-ci). Une durée à ne pas dépasser par an (120 jours par année civile), sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.
- En courte durée, le changement fréquent de locataires use plus vite votre bien. Les locataires qui considèrent votre bien comme un hôtel ont tendance à moins faire attention.

## **CONSEIL N°1**

La rentabilité locative peut être très importante à condition de parfaitement maîtriser les différents paramètres et d'avoir une bonne connaissance du marché immobilier. Si vous vous lancez dans la location courte durée, faites bien vos calculs.



## LA LOCATION MEUBLÉE DE LONGUE DURÉE

Avec la location classique, vous aurez des locataires désireux de passer une ou plusieurs années dans votre bien. Nous conseillons à nos clients de s'orienter vers la location meublée plutôt que la location vide.

Voici la liste des raisons qui nous font dire que la location meublée longue durée est souvent le meilleur compromis :

- Vous pouvez donner congé, donc récupérer votre bien chaque année en prévenant votre locataire 3 mois avant la date d'échéance du bail. Vous bénéficiez donc d'une plus grande flexibilité par rapport à la location d'un logement vide (possibilité de récupérer votre bien tous les 3 ans avec préavis 6 mois avant l'échéance des 3 ans).
- Ceci est un atout, et le sera encore plus en cas de problème avec un locataire malhonnête, ce qui est la hantise de tout bailleur.
- Le fait que le logement soit meublé entraîne une prime au loyer. Vous pourrez donc louer plus cher. Vous pourrez également contourner l'encadrement des loyers, de manière légale en proposant un bien qui justifie un complément de loyer.
- Vous pouvez décorer le bien pour déclencher l'effet coup de cœur.
- La fiscalité est plus avantageuse (régime micro-BIC et régime réel). Ce régime est possible si vos revenus locatifs 2022 de locations meublées sont inférieurs à 70 000 € (le seuil a été rehaussé par la loi de finance 2018). Vous ne serez imposé que sur la moitié des revenus locatifs bruts perçus.
- Vous pourrez également choisir le régime du LMNP réel. Cela vous permet d'amortir le bien, les travaux, les meubles et les honoraires grâce à la déclaration au réel et ne pas payer d'impôt sur vos revenus locatifs pendant dix ans environ. Nous reviendrons plus en détail sur l'imposition des revenus locatifs en « location meublée. »



#### LA COLOCATION

L'investissement locatif en colocation est une activité rentable qui permet d'acquérir un bien immobilier afin de le louer et d'augmenter sa rentabilité.

- La colocation possède de nombreux avantages, autant pour les colocataires que pour les propriétaires-bailleurs. Pour les colocataires, elle permet de se partager les frais, que ce soit le loyer ou les dépenses relatives au logement (charges collectives, taxe d'habitation...) et de bénéficier de plus d'espace que pour un studio.
- Pour les propriétaires-bailleurs, la colocation permet d'avoir un rendement locatif élevé. En effet, de manière générale, le prix au mètre carré est plus bas pour les grandes surfaces que pour les petites surfaces, ce qui baisse votre rentabilité. Or, grâce à l'investissement locatif, en colocation c'est tout l'inverse, vous conservez votre bonne rentabilité, voire mieux : vous l'augmentez.
- De plus, on peut relever que les impayés se font plus rares avec la colocation, et ce, grâce à la clause de solidarité. Elle stipule qu'en cas de non payé de l'un des locataires, les autres doivent assurer le loyer à sa place, ce qui permet d'éviter les mauvaises surprises.
- Quand on parle de colocation, on pense souvent à des biens pensés pour des étudiants, eux-mêmes volontaires à promouvoir leur logement auprès de leur école, si celui-ci est fonctionnel et proche des universités.
- Le « bouche à oreille » des étudiants sur votre logement va vous permettre de ne plus payer pour diffuser votre offre sur des sites marchands tel LeBonCoin ou Seloger.
- Même dans le cas où un colocataire venait à partir de votre logement, il sera facile de le remplacer, étant donné que chaque année, d'autres étudiants chercheront à se loger. Vous aurez donc toujours une rentrée de loyer, ce qui n'est pas toujours le cas dans un contrat de bail de type individuel.
- Enfin, le propriétaire peut également bénéficier d'une exonération d'impôt qui va dépendre du régime fiscal choisi, comme le régime LMNP (Location Meublée Non Professionnelle) qui va vous faire bénéficier d'une optimisation fiscale conséquente.



Pour toutes ces raisons, nous ne saurons que vous conseiller de faire le choix d'un investissement locatif sur de la location meublée de longue durée.

Il nous arrive d'intervenir pour des clients qui souhaitent, in fine, louer le bien en location courte durée ou en location vide.

L'une des premières questions que nos clients nous posent, lorsque nous leur présentons d'anciens projets réalisés, est « comment arrivez-vous à faire de si hautes rentabilités ? »

## La réponse est simple :

## « Nous maîtrisons toute la chaîne de valeur. »



#### CONSEIL PERSONNALISÉ

Nous vous aidons dans vos recherches et dans les négociations, puis nous vous transmettons une projection financière détaillée



#### **RÉNOVATION**

Nous rénovons et optimisons toutes les surfaces de votre bien. La rénovation dure en moyenne deux mois et demi.



#### **LOCATION ET**

GESTION (en option)
Nous vous accompagnons
dans la location et la
gestion de votre bien
pour un rendement
maximal.



#### **ACHAT**

Vous achetez un bien immobilier au prix décôté. Nous vous accompagnons dans les démarches liées à l'acquisition. Vous devenez propriétaire du bien.

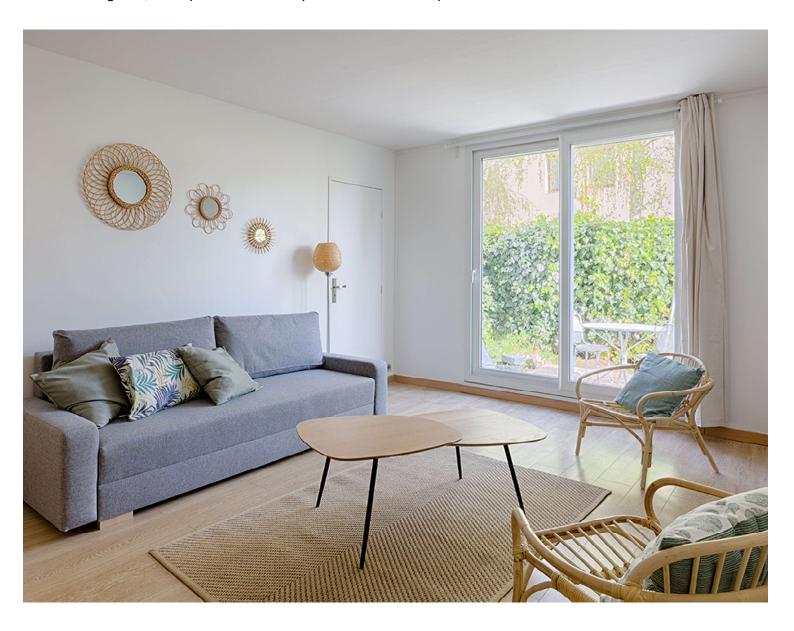


#### **DÉCORATION**

Nous ameublons le bien pour déclencher le coup de coeur chez vos futurs locataires.

## **COMMENT PROCÉDONS-NOUS?**

- En maîtrisant la chaîne de valeur à savoir, l'achat, l'optimisation du plan, la rénovation et la location, nous pouvons aisément proposer pour nos projets, l'angle le plus rentable, et cela à chaque fois.
- La réunion de ces différentes expertises est rare. Nous avons la chance de disposer d'équipes spécialisées dans chaque domaine, au sein de notre groupe.
- Pour trouver des biens, nous intervenons en tant que chasseurs immobilier. Cette chasse est peu accessible aux particuliers. Nos « concurrents de chasse » sont en général des marchands de biens, qui achètent pour eux même, rénovent puis revendent avec une plus-value.
- Ces personnes ont les mêmes sources que nous et les mêmes méthodes : ventes aux enchères, successions, relationnel avec des agents immobiliers, suivi du marché jour après jour. Pas de miracle donc, mais un travail de chaque jour. Un réseau important et une connaissance pointue du marché nous permettent de dénicher les meilleures affaires.
- Notre conseil : la tentation est grande d'acheter un bien étiqueté « bonne affaire » par un agent, mais n'oubliez jamais qu'un agent immobilier, qu'il travaille pour un grand réseau ou une petite agence, est là pour vendre : il représente le vendeur qui lui a confié le mandat de vente.



## La situation du bien impacte le rendement

- Aujourd'hui, acheter un bien immobilier c'est avant tout acheter un emplacement et des mètres carrés. Tout ce qui entre dans l'aménagement et la décoration a pour but de bonifier votre bien.
- Cependant, certaines dépenses peuvent réellement vous coûter cher si elles ne sont pas prises en compte. Il faut que vous vous assuriez qu'avant d'acheter, la toiture, la ou les façades, ainsi que la chaudière sont en excellent état. En cas de doute sur l'état de ces éléments, il faut absolument que vous revisitiez le bien avec un professionnel, qui de par son expertise, vous donnera la marche à suivre. Attention! La commune peut vous obliger à ravaler votre façade ou à l'entretenir à vos frais, si elle estime qu'esthétiquement, elle ne correspond pas à l'image de la ville.
- De plus avant de vous lancer dans un investissement locatif, il faut que vous vous renseigniez sur le quartier et notamment sur les lieux à éviter. Prenez le temps de faire une analyse approfondie dans les rues où vous souhaitez investir, et pas seulement une fois.
- D'un jour de la semaine à un autre, un quartier peut drastiquement évoluer, et vous pouvez rencontrer des déconvenues : boîtes de nuits, travaux... Pour cela il faut que vous visitiez le quartier en semaine et le week-end à des horaires différents.
- Si vous n'êtes pas certain qu'une vraie demande locative existe dans le quartier que vous visez, nous vous conseillons de créer une « fausse » annonce en ligne sur SeLoger ou Leboncoin. Si dès les premières heures qui suivent votre publication il y a une forte demande, c'est que le quartier visé est le bon.
- Prenons un exemple avec la ville de Paris. La première chose à comprendre, c'est que la situation du bien (quartier, ville) déterminera le rendement locatif. Ainsi, si vous choisissez d'investir dans le 6ème arrondissement de Paris, le rendement locatif sera très faible. En cause, le prix d'achat au mètre carré sera beaucoup plus élevé que le loyer standard. Bien sûr, les loyers sont plus élevés dans le 6ème que dans le 18ème, mais l'écart du loyer n'est pas suffisant pour corriger l'écart du prix d'acquisition.
- Certains investisseurs choisissent quand même les quartiers les plus chics car ils privilégient la valeur patrimoniale du bien à son rendement locatif pur. C'est donc un choix personnel que vous devrez faire. L'essentiel est de bien savoir ce que vous, investisseur, attendez de ce projet.
- Ainsi, si vous avez un objectif purement financier, vous pourrez vous orienter vers des quartiers en devenir, plutôt populaires, comme les arrondissements du 18ème, 19ème et 20ème à Paris. Ces arrondissements recèlent de quartiers ayant évolué favorablement depuis une dizaine d'années.
- En revanche, nous déconseillons d'acheter dans les quartiers où la sécurité n'est pas garantie (exemple : la Goutte d'Or dans le 18ème, ou certains quartiers du 20ème ).





## **CONSEIL N°2**

Les vraies bonnes affaires sont rares, peu accessibles aux non professionnels et partent en quelques heures. Assurez-vous de votre financement pour être en mesure de réagir rapidement.

#### LE FINANCEMENT

Dans ce guide nous vous donnerons les thématiques principales sur le financement à connaître. Si votre projet est déjà dessiné, nous vous conseillons, soit de vous renseigner auprès d'une agence spécialisée en investissement immobilier, soit de prendre rendez-vous avec votre conseiller bancaire qui pourra vous indiquer les démarches à suivre.

En premier lieu, nous allons parler d'une notion incontournable : le crédit bancaire. Sans ce crédit prêté par la banque, il n'y aurait pas ou peu d'investisseurs en immobilier. C'est pourquoi vous devez voir la banque comme un allié, car sans elle, vous ne pouvez pas réaliser vos projets immobiliers.

Nous allons, avant tout, faire un rappel sur le principe du crédit. :

- La banque vous prête une somme d'argent afin d'acheter un bien. Elle va se rémunérer grâce au taux d'intérêt, sachant que celui-ci est annuel c'est-à-dire que si la banque vous prête 100 000 € sur 20 ans à 3%, cela ne signifie pas que vous allez lui rembourser 103 000 €.
- Pour simplifier, si vous empruntez 100 000 € à 3%, la première année vous rembourserez à la banque 6660 € dont 3000 d'intérêts. La deuxième année, vous devrez toujours 100 000 - (6660 - 3000), soit 96 340 euros.
- À la fin de votre crédit, au bout de 20 ans, vous aurez donc payé 33 104 € d'intérêts.
- Une notion très importante est que la banque est un établissement financier de gestion en risques. Pour elle, tout investissement est bon tant que son risque est minime.
- D'une manière générale, pour qu'une banque vous accorde un prêt, vous devez éviter les crédits à la consommation (les voyages, les biens électroménagers ou les voitures). Non seulement ils vont fausser votre gestion financière, mais vont aussi renvoyer une image de mauvais gestionnaire auprès de la banque.
- Autre élément qui fera que la banque sera plus encline à accepter votre prêt: le dossier que vous allez lui apporter. Ce dossier doit être complet et soigné. Trop d'investisseurs font l'erreur d'arriver en rendez-vous avec un dossier incomplet, ce qui vous décrédibilise quant à votre projet principal (ou d'une partie de celui-ci). Une durée à ne pas dépasser par an (120 jours par année civile), sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.
- En courte durée, le changement fréquent de locataires use plus vite votre bien. Les locataires qui considèrent votre bien comme un hôtel ont tendance à moins faire attention.

#### Votre dossier doit comporter différents éléments :

- Tous les documents qui concernent l'achat du bien, y compris les devis des travaux s'il y en a
- Votre contrat de travail.
- Vos trois dernières fiches de paie,
- Vos trois derniers relevés bancaires, sans découvert durant cette période,
- Des placements ou épargne pour montrer au banquier que vous savez épargner (10 à 20% de votre salaire doit être déposé sur un autre compte type Livret A ou PEL)
- Votre pièce d'identité, etc.

Ces documents vont lui permettre d'une part, d'évaluer votre situation financière, mais aussi de montrer votre sérieux dans cette démarche. Un dossier complet et bien présenté vous permettra d'être en haut de la pile.

## **CONSEIL N°3**

Soyez réaliste dans vos objectifs de rendement locatif. En 2022, faire 4.5% de rentabilité brute au centre de Paris est excellent. Cette même rentabilité dans le 20ème est plus classique.

## **LES TRANSPORTS**

Selon le type de locataires à qui vous vous adressez, la problématique des transports est capitale. Vous louerez plus facilement à un étudiant ou à un jeune actif si le métro est à moins de 10 minutes à pied. En revanche, si vous visez une famille ou une clientèle de cadres, un parking à proximité ou une place de parking dans l'immeuble sera un plus.

Renseignez-vous sur les transports en commun à proximité, ils constitueront un atout à mettre en avant dans la description de l'annonce.

#### LES COMMERCES

La vie de quartier, et notamment les commerces à proximité joueront un rôle crucial dans le choix du locataire. Aimeriez-vous louer un appartement à 20 minutes du magasin le plus proche ? Non. Vos futurs locataires non plus ! Un supermarché à moins de 10 minutes à pied est un minimum. Tout magasin de qualité de type brasserie, traiteur, caviste est un plus puisqu'il attirera une clientèle de qualité.

## LA RÉNOVATION

Les meilleures affaires sont le plus souvent des biens à rénover, avec beaucoup de travaux. Cela s'explique facilement. Les propriétaires veulent vendre rapidement, pour cause de divorce ou de succession.

C'est souvent le cas quand un logement a été occupé par une personne âgée qui n'a pas réalisé de travaux depuis plus de 10 ans. Les propriétaires n'ont ni le temps ni l'envie de se lancer dans des travaux coûteux et préfèrent vendre en l'état, avec une décote importante.

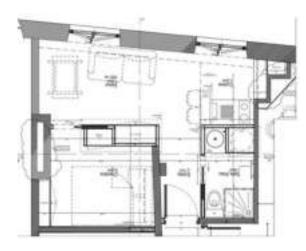
Les acheteurs qui visitent ne maîtrisent pas l'aspect de la rénovation, et sont (parfois à juste titre) effrayés par le montant des travaux. C'est ce type de bien que nous choisissons le plus souvent pour nos clients.

Le fait que le bien soit vieillot, sale, mal agencé n'est pas un problème pour un vrai investisseur... s'il est sain. Bien entendu, il faut avoir de l'expérience en matière de rénovation pour savoir dans quoi vous vous lancez, et ce qu'il est possible de faire en améliorant le plan existant.

Par exemple, il nous est arrivé récemment de refuser un bien à 5 000€/m2 pourtant bien situé (proche de la place de Clichy). La décote était très importante mais la structure même du plancher présentait un état de dégradation important.

Refaire complètement un plancher est toujours possible, mais le coût aurait gommé l'avantage du prix faible. Sans compter que dans ce type de cas le problème ne se limite en général pas à l'appartement, et peut s'étendre à tout l'immeuble.

Dans certains cas extrêmes, le prix peut être équivalent à votre achat en travaux sur les parties communes et la structure. Pour un bien sain, nous intervenons d'abord pour redéfinir un plan optimisé.



## **LE PLAN**

Il s'agit d'avoir le coup d'œil pour imaginer ce qu'il est possible de faire, en fonction des murs qui sont porteurs et de ceux qui ne le sont pas.

C'est ainsi que nous choisissons de transformer un studio en T2, de diviser un appartement en 2 appartements, d'optimiser les espaces pour une colocation ou d'améliorer le plan d'un studio.

Un T2 de 25M2 optimisé semblera plus grand qu'un autre appartement mal agencé de 35m2.

## **CONSEIL N°4**

Un plan optimisé ne s'improvise pas. Votre entrepreneur aura besoin d'un plan d'architecte afin d'avoir les meilleurs résultats. Ne négligez pas cette étape, elle conditionne le futur de votre bien et donc de son rendement locatif.

#### **LES TRAVAUX**

Une fois le projet arrêté et le plan défini, vous devrez chiffrer vos travaux à des entreprises.

Vous avez sûrement entendu dans votre entourage des personnes qui se sont lancées dans des travaux interminables, dont le résultat n'était pas au rendezvous et surtout bien plus coûteux que prévu.

Choisir une entreprise de travaux sérieuse ne s'improvise pas.



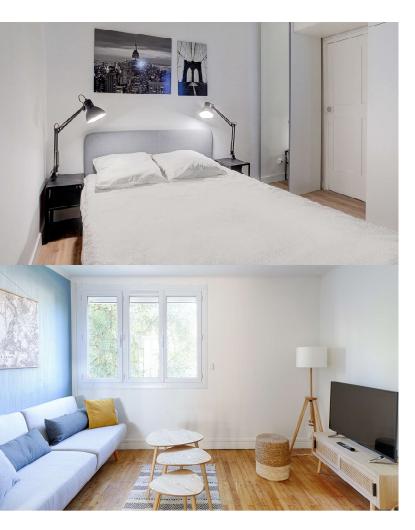
Dans un premier temps, fiez-vous aux dernières réalisations. Choisissez une entreprise qui a de l'expérience, et fuyez à tout prix l'artisan qui fait de petites réparations et qui casse les prix, car il est attiré par le montant élevé du chantier.

La qualité a toujours un prix, et la rénovation complète d'un appartement nécessite une équipe complète, formée aux différents métiers (plomberie, électricité, menuiserie, maçonnerie...).

Ce qui peut sembler une petite économie peut vous couter très cher par la suite.

## **CONSEIL N°5**

Il n'y a pas de mystère, le prix est bien souvent lié à la qualité. Choisissez une entreprise fiable avec des références, il en va de la rentabilité di-recte de votre appartement. Devoir refaire des travaux serait préjudiciable. Optez pour le bien fait tout de suite!



## **L'AMEUBLEMENT**

En matière d'ameublement, on constate deux types d'investisseurs : celui qui sous-investit, et celui qui surinvestit.

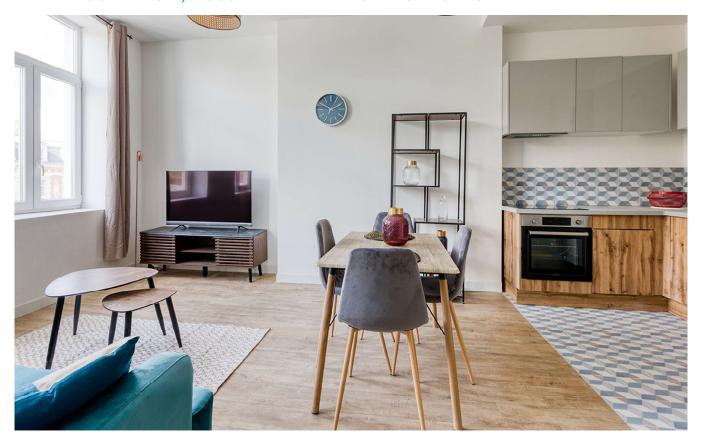
Le premier se dit que l'achat et les travaux ont déjà coûté beaucoup, peut-être parce qu'il n'a pas budgétisé correctement dans son cahier des charges, ou qu'il fait l'erreur de la petite économie.

Dans les deux cas, il fait le choix de meubles bas de gamme. Ce choix est mauvais, tout d'abord parce que ces meubles se repèrent au premier coup d'œil, ce qui empêche l'effet coup de cœur.

Ensuite parce que les meubles bas de gamme vieillissent mal. Il convient de se poser la question : dans quel état seront-ils lors de la prochaine location ? Les remplacer coutera de l'argent et les laisser obligera à baisser le loyer afin de rester compétitif.

À l'inverse, nous avons rencontré des investisseurs qui font exactement ce qu'ils feraient chez eux en oubliant qu'il s'agit d'un investissement locatif. Cela est inutile, sauf si louez un bien luxueux.

## LA DÉCORATION, AUSSI APPELÉE « HOME STAGING »



Pour un locataire, choisir un appartement plutôt qu'un autre est souvent une question de ressenti.

Encore une fois, nous sommes souvent en présence de deux types d'erreurs.

La première est celle du propriétaire qui ne met aucune décoration. Le bien est meublé « au minimum pour rentrer dans la catégorie meublée » en accord avec la liste légale.

Avec quelques accessoires de plus, il aurait pu avoir plus de demandes tout en bénéficiant d'un loyer plus élevé.

L'autre erreur est celle du propriétaire qui décore le bien comme pour y vivre.

L'équilibre est difficile à trouver entre un bien pas assez décoré, et un bien trop décoré. Il faut rester neutre pour qu'un maximum de personnes l'apprécient et puissent se projeter. En somme, laissez suffisamment de place pour que le locataire apporte sa touche finale.

Découvrez sur notre site dans l'onglet « nos réalisations » des exemples d'investissements locatifs réussis ayant provoqué le coup de cœur. Tous ces biens ont été loués sans aucune vacances locatives, sur la tranche haute du marché.



## **CONSEIL N°6**

La décoration déclenche l'intention d'appel, puis le coup de cœur lors de la visite. Faites une bonne première impression!

## LA MISE EN LOCATION

La mise en location est un art en soi. Il s'agit de trouver le bon locataire, celui qui prendra soin de votre logement, paiera son loyer en temps et en heure et sera respectueux du voisinage.

Sachez qu'un appartement en très bon état et bien entretenu attirera, en général, des locataires soigneux.

# « Vous n'aurez jamais une deuxième chance de faire une bonne première impression. »

(David Swanson

#### Voici la marche à suivre :

- 1. Louer au bon prix : sur la tranche haute, parce que le bien le justifie. Les bons locataires acceptent de payer plus pour un appartement parfaitement optimisé, bien décoré et entretenu.
  - En revanche, ils n'acceptent pas de payer plus que le prix du marché pour ce type de biens. Pourquoi ? Parce que les personnes ayant les meilleurs dossiers ont le choix. En louant hors marché, vous vous exposez à des dossiers « sensibles » et un jour ou l'autre, vous vous retrouverez dans une situation délicate.
- 2. Demander les bons documents. Une personne sans revenus ou avec des faibles revenus n'est pas forcément un mauvais candidat, surtout dans le cas d'un étudiant avec garants.
  - Essayez de comprendre la logique du dossier, ce que nous appelons « la petite histoire ». Soyez certains que le garant aura les moyens de payer le loyer de la personne qu'il garantit en cas de défaut. Calculez par exemple son salaire diminué de son loyer personnel, ainsi que son « reste à vivre ».
- 3. Assurez-vous d'être en accord avec les dernières lois en vigueur, et d'utiliser des modèles de baux professionnels, pour être protégé en cas de conflit.
- 4. Faites un état des lieux détaillé des meubles, et de chaque pièce. Nous réalisons par exemple des états des lieux avec photos, ce qui nous appuie en cas de contestation.

# NOTRE CONCEPT, LE GROUPE INVESTISSEMENT LOCATIF : RENCONTRE DE DEUX PASSIONNÉS

Je m'appelle Mickael Zonta et je suis le président du groupe.

Avant d'exercer cette activité, j'ai suivi une formation en finance à l'EDHEC Business School, avant de travailler au sein de grands groupes (Schneider Electric dans le département achat et la filiale Banque d'affaire du groupe Crédit Agricole, CA-CIB).

J'étais banquier d'affaires depuis deux ans lorsque j'ai décidé de quitter la banque pour créer ma première société dans l'investissement. Ma passion pour l'immobilier et mes connaissances financières m'ont permis de proposer des projets toujours plus rentables à mes clients.

Nous intervenons pour nos clients grâce à nos différentes sociétés :

- » L'une qui s'occupe de la chasse du bien, de sa location, et vous propose des services de gestion locative qualitatifs.
- » Et l'autre qui assure l'aspect investissement locatif, conseil en travaux de rénovation, aménagement, ameublement et décoration.

Notre expertise du marché immobilier est donc complète. C'est grâce à ces différentes compétences que nous sommes en mesure de gérer au mieux chaque étape de votre projet d'investissement locatif, pour que celui-ci soit un succès et que la rentabilité soit élevée.

Ci-dessous, l'exemple d'une de nos réalisations à Paris sur un appartement de type T2 après rénovation. Rendement locatif de 4% obtenu par notre client pour une enveloppe de 325 000 € réalisé en 2022.



## L'ANALYSE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF À PARIS

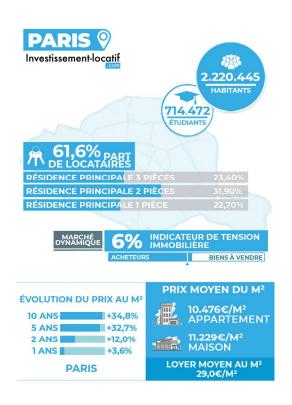
Investir à Paris, c'est faire le choix d'un marché immobilier tendu, qui dispose d'une très forte demande locative, tout au long de l'année. Les loyers sont élevés et vous bénéficierez d'une très forte liquidité des biens lors de la revente future.

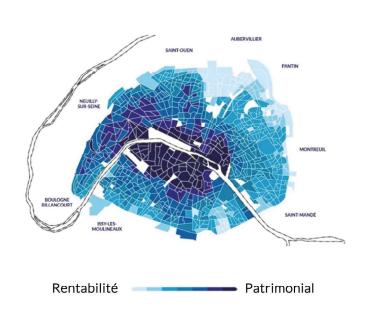
Vous le savez déjà, la capitale française est l'une des plus belles villes du monde. Paris est située au coeur de l'Europe et dispose d'une situation géographique stratégique.

C'est une ville connue mondialement grâce à son dynamisme économique et sa richesse culturelle. C'est aussi une des premières villes étudiantes au monde.

Paris accueille chaque année plusieurs milliers d'étudiants, de locataires, d'investisseurs...

Cette capitale rassemble de nombreux avantages pour obtenir le meilleur investissement locatif possible en France et permet d'avoir une demande élevée et continue.







Plus value à la

revente



Hausse des prix au m² = Premier bassin d'emploi européen



Établissements de renommée internationale



Le grand paris express: 200 km de réseaux supplémentaires

## L'ANALYSE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF À LYON

9ème ville préférée des entrepreneurs en Europe, Lyon s'impose comme une ville à l'économie florissante, qui attire bon nombre d'investisseurs immobiliers. Ce n'est pas un hasard si cette métropole arrive à la 2ème place du palmarès des villes françaises où investir. Lyon bénéficie d'un positionnement géographique stratégique : à deux heures de Paris, de Genève et proche de l'Italie. Cette position en fait depuis toujours un carrefour de l'Europe.

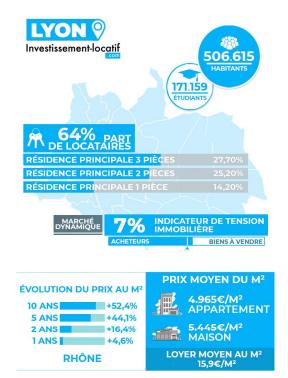
#### Un bastion de l'économie française

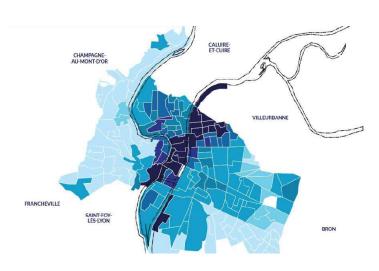
Lyon est la capitale de la région Rhône Alpes-Auvergne, soit la seconde région après l'Île-de-France en termes de PIB avec 80 milliards d'euros. À deux heures de Paris, de Genève et proche de l'Italie, elle se distingue par son statut de ville-carrefour, au coeur des transactions.

Elle tire son dynamisme de son tissu économique riche et varié, composé de nombreuses entreprises qui regroupent tous les secteurs, de la santé (groupe Merial), de l'industrie automobile (Renault Trucks) aux institutions internationales (Interpol).

#### Une ville réputée pour ses pôles universitaires

Lyon est la 9ème ville de France la plus peuplée avec environ 1.560.500 habitants, sur lesquels on compte 160.000 d'étudiants, soit 10% de la population. Enseignements de prestige avec l'École Normale Supérieure, universités, écoles de commerces, etc. Lyon ne manque pas de structures pour attirer ses étudiants... et les loger!









Localisation stratégique



2ème ville aéroportuaire de France



Bien desservie : autoroute, tram, TGV

## L'ANALYSE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF À BORDEAUX

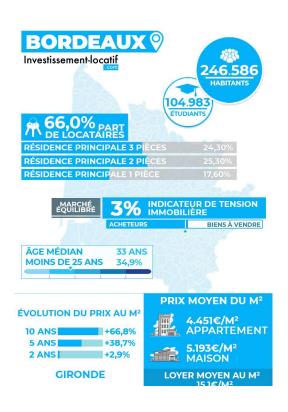
L'avantage d'un investissement à Bordeaux est la valorisation de votre futur bien. Ces dix dernières années, le bassin bordelais a bénéficié d'une magnifique rénovation, sous l'influence de son célèbre maire Alain Juppé.

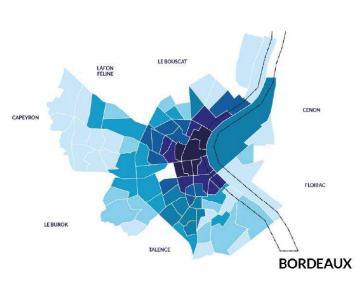
#### Un dynamisme économique rassurant

Ainsi la métropole bordelaise a été classée en 2015, 2ème métropole la plus attractive pour les chefs d'entreprises.

L'économie est répartie entre l'aéronautique et le spatial, la santé et le biotech et le numérique. Ces différents secteurs représentent à eux seuls 110.000 emplois.

Bordeaux est également la 4ème place financière en France. La ville compte également une véritable communauté étudiante, qui représente 17% de la population bordelaise. Cela assure une demande forte pour les locations d'appartements de petites surfaces et les colocations. Elle est classée 6ème ville au palmarès général des villes étudiantes.







Excellent dynamisme économique : augmentation de 15,5% du nombre de création d'entreprises



Ville étudiante dynamique (10% de la population)



Riche patrimoir historique



Très bonne desserte par les transports

## L'ANALYSE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF À MARSEILLE

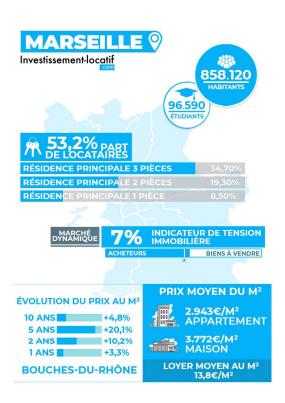
Seconde ville la plus peuplée de France, avec 862.211 habitants, Marseille se distingue par son fort potentiel qui la place sur le podium des villes où il fait bon investir.

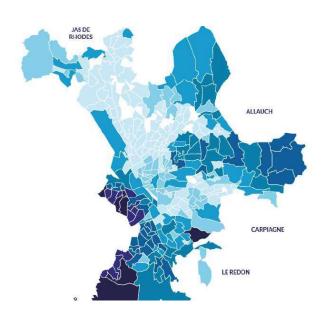
## Des opérations rentables pour l'investisseur immobilier

Son grand atout est le prix de l'immobilier, relativement faible comparé à Paris, Lyon ou encore Bordeaux. L'investisseur à Marseille, en faisant une belle opération, a ainsi la garantie d'un rendement locatif élevé. Premier port français, cinquième port européen, Marseille jouit de la meilleure économie du secteur sud du pays.

Toutefois, Marseille peut aussi jouir d'une réputation moins glorieuse en ce qui concerne certains quartiers. C'est pourquoi il faut bien connaître la dynamique de la ville afin de faire les bons choix.

Les arrondissements à potentiel seront ceux du centre, du 1er, du 2ème et du 3ème arrondissement qui proposent des rendements gravitant entre 6,5% et 7,5%.







2ème ville de France 3ème région économique française



Plus fort taux de subventions européennes pour la rénovation



1er port de France

## L'ANALYSE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF À RENNES

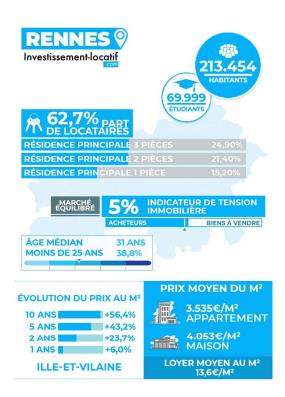
#### Une ville aux nombreux avantages

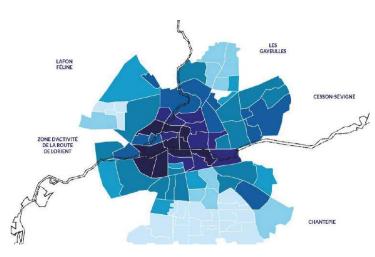
Outre son dynamisme économique et sa richesse culturelle qui sont des atouts pour les investissements immobiliers à Rennes, c'est également une des villes estudiantines la plus connu de France.

## Rennes: une grande ville universitaire

Rennes a la particularité d'abriter en son sein des institutions universitaires diverses et variées. Ce qui en fait l'une des meilleures villes universitaires de France. En effet, le nombre d'étudiants est croissant depuis de nombreuses années. Il est aujourd'hui estimé à environ 67.000 étudiants. Il s'agit d'une excellente nouvelle pour les investissements immobiliers rennais.

La métropole bretonne dispose d'un nombre assez conséquent de prestigieuses écoles de formation, c'est d'ailleurs ce qui explique cette croissance. Selon une étude publiée en fi n 2018, Rennes a été classée 4e meilleure ville étudiante de France pour le compte de l'année académique 2018/2019.







Deux universités, Rennes School of Business, Sciences Po, INSA ...



Projet « Rennes 2030 » : 2 Mds € investis en infrastructures



« Ville la plus agréable à vivre » en 2012



Bien desservie : autoroute, tram, TGV

## L'ANALYSE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF À NANTES

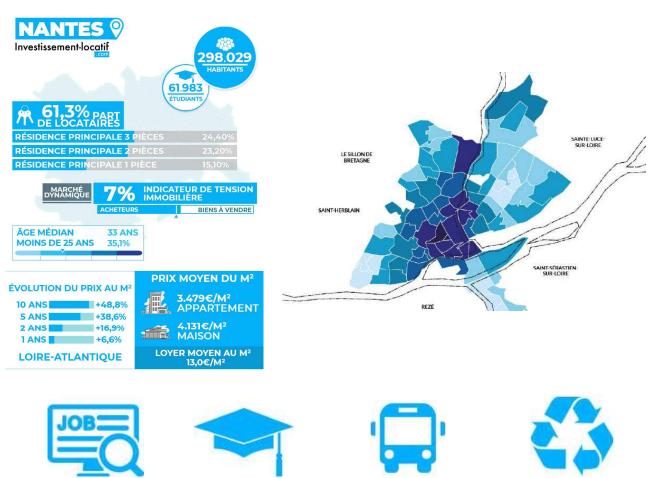
Outre la puissance de l'attractivité économique qui se joue à Nantes depuis plusieurs décennies, nous savons que de grandes écoles y ouvrent toujours, dont les cursus sont particulièrement recherchés par les étudiants, et ce, dans toutes les filières.

Les enseignements dispersés y sont d'une qualité irréprochable, et les jeunes diplômés qui en sortent sont particulièrement bien placés sur le marché du travail, une fois leur diplôme en poche. Ainsi, aussi bien dans les filières du design, que de l'économie, la politique ou la Maison des Sciences, près de 47.000 étudiants se dispersent sur près de 200 établissements scolaires, avec une part toujours plus grande d'étudiants étrangers en voyage ERASMUS.

Ville particulièrement recherchée par les étudiants de toute origine, le rendement locatif de la ville de Nantes n'a pas cessé de croître et augmenter au cours de ces dix dernières années. De plus, sur un horizon de 10 à 15 ans, on peut affirmer que ce processus n'est pas en voie d'extinction! Cette affirmation est donc à savourer, vu qu'elle vous concerne, et concerne également votre aptitude à faire un investissement fructueux!

#### Les atouts majeurs de Nantes :

- Ville étudiante
- Beaucoup de nouveaux habitants
- Ville très dynamique
- Le marché de l'immobilier est en pleine augmentation
- Ville innovante et créative (Les machines de l'île)



Grande école de

commerce: Audencia

Ecole d'Ingénieurs



Bien desservie: autoroute, tram, TGV



Cadre de vie agréable : « ville verte »

Fort dynamisme

économique: 167.000

emplois

## L'ANALYSE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF À TOULOUSE

Surnommée la « ville rose », à cause de ses tuiles rouges, Toulouse s'illustre avant tout par la beauté de son architecture. Avec sa démographie en hausse, ses nombreuses entreprises et ses transports, Toulouse est une des villes françaises les plus en vue pour y faire un investissement locatif.

## Toulouse, un pôle démographique

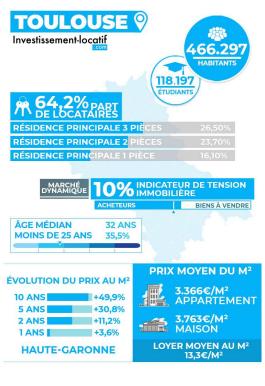
Toulouse est tout aussi réputée pour ses grandes écoles et universités, telle que l'université Paul-Sabatier ou l'Institut Nationale polytechnique. Élue « Ville la plus dynamique de France » en 2009, elle possède un réseau d'étudiants qui s'élève à 113.944 en 2019. Candidats idéaux pour les studios et colocations, les étudiants possèdent la plupart du temps de solides garants, ce qui représente une réelle garantie contre les loyers impayés.

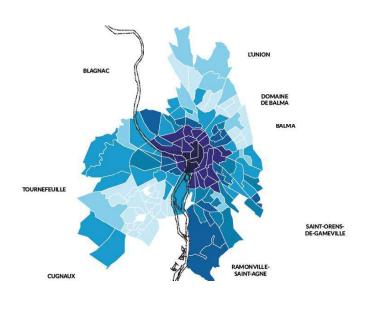
#### Une demande locative élevée

Chef-lieu du département de la Haute-Garonne, dans la région Midi-Pyrénées, Toulouse regroupe quelques 475.438 habitants, dont 64% de locataires, soit une demande locative très forte. Ville étudiante, les petites surfaces, telles que les studios ou T2 sont activement recherchées.

La colocation permet, elle, la garantie d'un bon investissement, d'autant plus à proximité des écoles. À noter que les prix au m2 à Toulouse sont compris entre 2.300 € et 3.000 €. Il faut compter en moyenne 574 € de loyer moyen de location, charges comprises.

Enfin, en ce qui concerne les quartiers prisés de Toulouse, on retrouve les quartiers du Capitole et de Saint-Georges, ainsi que celui des Carmes, plus tranquille où il fait bon investir.







4ème ville de France



ler dans les domaines aéronautique, spatial, santé & cosmétique



3e université de France : 120.000 étudiants



« Ville la plus agréable à vivre » en 2012

## IMPLANTATION DU GROUPE INVESTISSEMENT LOCATIF EN FRANCE



- Avec une présence historique à Paris, le groupe Investissement-locatif s'est développé sur plusieurs grandes villes de France, dont celle que nous vous avons présentées.
- Elles ont été sélectionnées pour leur attractivité économique, la demande locative et leur potentiel dans les vingt prochaines années.

## **ET APRÈS?**

« Félicitations ! Votre bien est loué et vous commencez à toucher des revenus locatifs. Si vous avez suivi toutes les étapes pour en arriver là, vous avez la satisfaction d'avoir un investissement locatif rentable. Selon le financement, vous vous enrichissez donc tous les mois, soit en remboursement de crédit, soit en revenus immédiats.

En revanche, si vous n'êtes pas sur place, ce type de gestion est très compliqué, voire impossible. Je vous invite donc à vous rapprocher de professionnels compétents, que ce soit sur la partie recherche d'appartements, plans, rénovation, ameublement ou encore location.

Sachez que les petites erreurs tout au long du projet peuvent vous coûter cher. Je vous invite à être très attentif au choix du quartier, aux caractéristiques de l'immeuble ou du bien et au choix des l'entreprise pour les travaux, qui seront déterminants. »



### Conclusion

Vous avez maintenant toutes les cartes en main pour réussir votre futur investissement locatif!

De nombreux investisseurs immobiliers font le choix de gérer eux même le projet de A à Z, soit parce qu'ils ont du temps à y consacrer, soit parce qu'ils veulent réaliser des économies. Si c'est votre passion, et si vous êtes disponibles à 100% pour ce projet, je vous encourage à bien lire ce guide ainsi que mon livre « Vive l'immobilier et Vive la rente ».

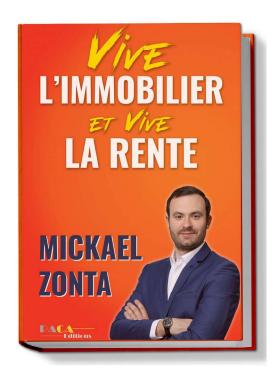
En revanche, si vous n'êtes pas sur place ou si vous manquez de temps, ce type de gestion est souvent impossible. Je vous invite à vous rapprocher de professionnels compétents que ce soit sur la partie recherche d'appartements, plan, rénovation, ameublement ou encore location.

Pour ce qui concerne notre méthode, les différentes étapes suivent une logique simple : acheter le moins cher possible, et proposer une prestation haut de gamme pour louer logiquement sur la moyenne supérieure du marché.

C'est cette différence entre les deux qui vous permet d'obtenir un rendement locatif élevé. Dans ce rapport nous avons souhaité vous donner des conseils concrets pour comprendre la logique d'une opération réussie. Certains de nos secrets vont vous permettre d'obtenir des rendements élevés. N'oubliez pas que rien ne remplace l'action.

Si vous souhaitez approfondir le sujet, je vous invite à lire mon livre « Vive l'immobilier et Vive la rente » que vous pouvez trouver sur Amazon qui reprend toutes les thématiques abordées dans ce guide. Vous y trouverez aussi les conseils qui m'ont permis de développer un patrimoine immobilier conséquent.

Si vous voulez être accompagné dans ces étapes pour être sûr que chacune d'elles sera maîtrisée au mieux, contactez-nous. Nous vous renseignerons sur la faisabilité du projet et vous présenter nos méthodes de travail.



#### Mickael Zonta

Président 2M CONSEIL contact@investissement-locatif.com www.investissement-locatif.com +33 (0)1 84 17 67 60

« La première règle de la réussite, ne jamais remettre au lendemain l'exécution d'un travail. » Emmeline Raymond